

Exposé - Nr. RZ046

Kaufobjekt
47226 Duisburg

Ihr Ansprechpartner:
Herr Volker Hönnscheidt
02841/23304

- Solide und teilmodernisiert -
Gemütliches Einfamilienhaus auf schönem Grundstück



Hausansicht

Eckdaten

Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
PLZ	47226
Land	Deutschland
Ort	Duisburg
Wohnfläche	ca. 86 m ²
Anzahl Zimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 290 m ²
Kaufpreis	198.000,00 €
Stellplatzanzahl	1
Aussen-Provision	3,57 % inkl. MWSt.
Energieausweis gültig bis	08.10.2035
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	277 kWh/(m ² *a)
Baujahr	1952
Baujahr lt. Energieausweis	1992

wesentlicher Energieträger

Gas

Befeuerung

Gas

Heizungsart

Zentralheizung

Stellplatzart

Stellplatz im Freien

Beschreibung

Dieses renovierungsbedürftige Einfamilienhaus bietet angenehme Wohnverhältnisse auch für die kleine Familie.

Der Dachspeicher des Hauses ist als zusätzlich nutzbare Fläche weiter ausbaufähig.

Das schöne Gartengrundstück mit Gartenteich und Außenterrasse ist verwachsen und kann zu einem idyllischen Ort der Entspannung hergerichtet werden.

Die bisherigen im Jahre 2026 durchgeführten Renovierungsarbeiten beinhalten ein komplett neues Dach, ein neues Bad, neue Laminatböden und Türen in den Schlafräumen des Obergeschosses sowie ein neues Fenster im Dachspeicher.

Aufteilung (siehe Grundrisse):

Erdgeschoss (Wfl.: 52,89 m²):
Wohnzimmer, Wohnküche, Diele, Flur, Bad, Terrasse

Obergeschoss (Wfl.: 32,82 m²):
Schlafzimmer, Kinderzimmer, Flur

Wohnfläche gesamt: 85,71 m²

Baujahr: 1952

Bauweise:
1-1/2 geschossige Massivbauweise mit Unterkellerung

Dach (Bj. 2026)
Neues Satteldach inkl. Dämmung und neuen Dachrinnen

Fassade: Streichputzfassade

Heizung (Baujahr 1992): Gaszentralheizung

Fenster (Baujahr 2012/2026):
Holz-Spossenfenster mit Isolierverglasung, neues Dachflächen-Kunststofffenster im Dachspeicher

Stellplatz: Ein Außenstellplatz seitlich am Haus

Lage

Angenehme Wohnlage von Duisburg-Rheinhausen-Hochemmerich.

Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im nahe gelegenen Zentrum von Rheinhausen. Schulen und Kindergärten sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Ausstattung Beschreibung

Neues, modern gestaltetes Bad mit Fenster, Wanne und Dusche; eine neue Duschkabine wird noch eingebaut; Fliesenböden im Erdgeschoss; Laminatböden in Schlafräumen; Hobbykeller und Kellerflur gefliest; Grundwasserpumpe zur Gartenbewässerung

Sonstige Angaben

Übernahme: nach Vereinbarung

Maklergebühr:

Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages berechnen wir Ihnen eine Makler-Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des beurkundeten Kaufpreises inkl. MWSt..

Mit dem Verkäufer ist eine gleichlautende Provisionsvereinbarung geschlossen worden (Provisionsteilung gem. § 656c BGB). Maklergebühr:

Besichtigung:

Gerne erwarten wir Ihre Terminvorschläge zu einer ausführlichen Besichtigung und Besprechung.



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Garten



Garten



Garten



Hauseingang



EG Wohnen



EG Wohnen



EG Wohnen



EG Wohnküche



EG Bad



EG Bad



Treppenhaus



OG Eltern



OG Eltern



OG Kind



OG Kind



OG Flur



Speicher



Speicher



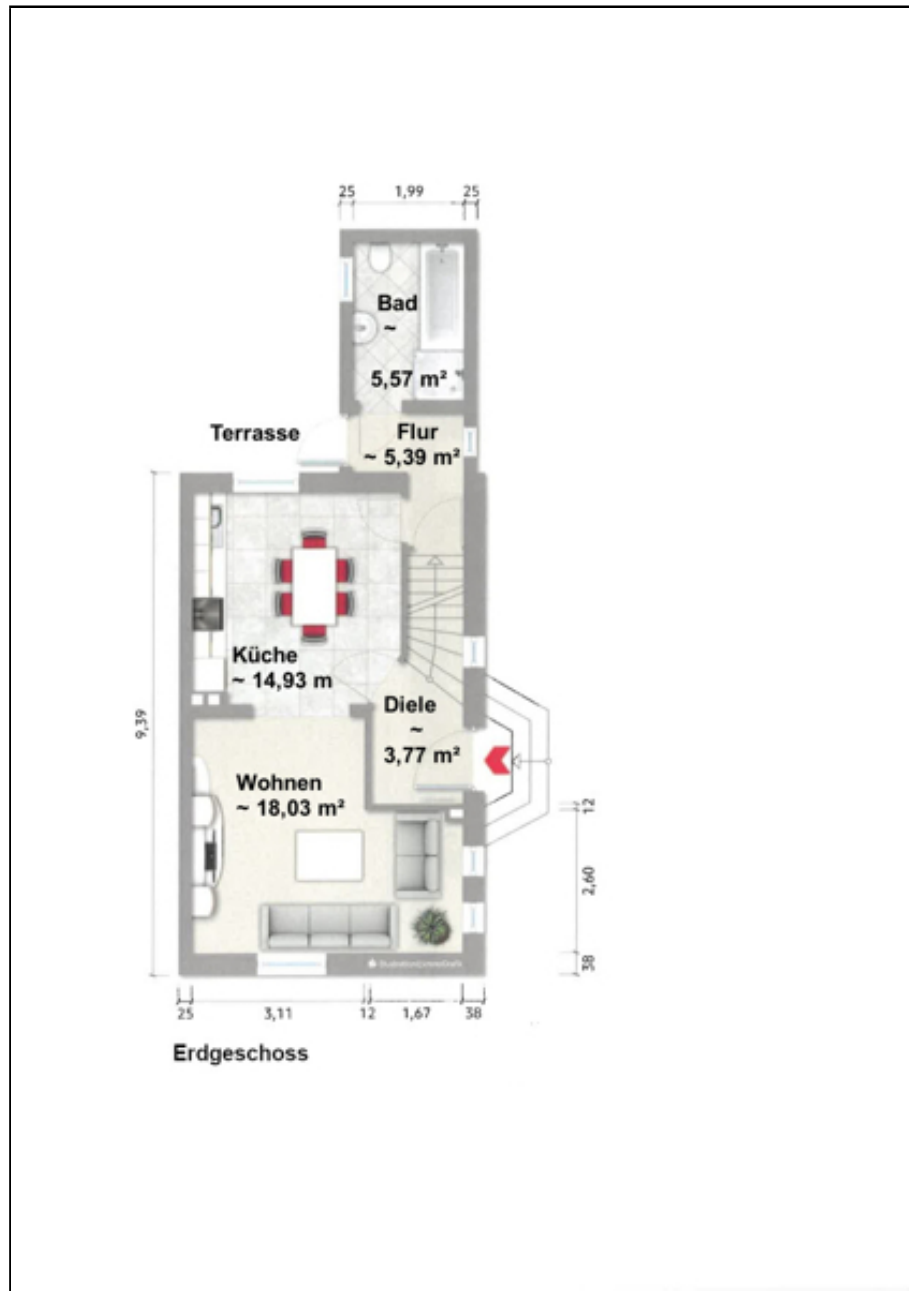
Kellerabgang



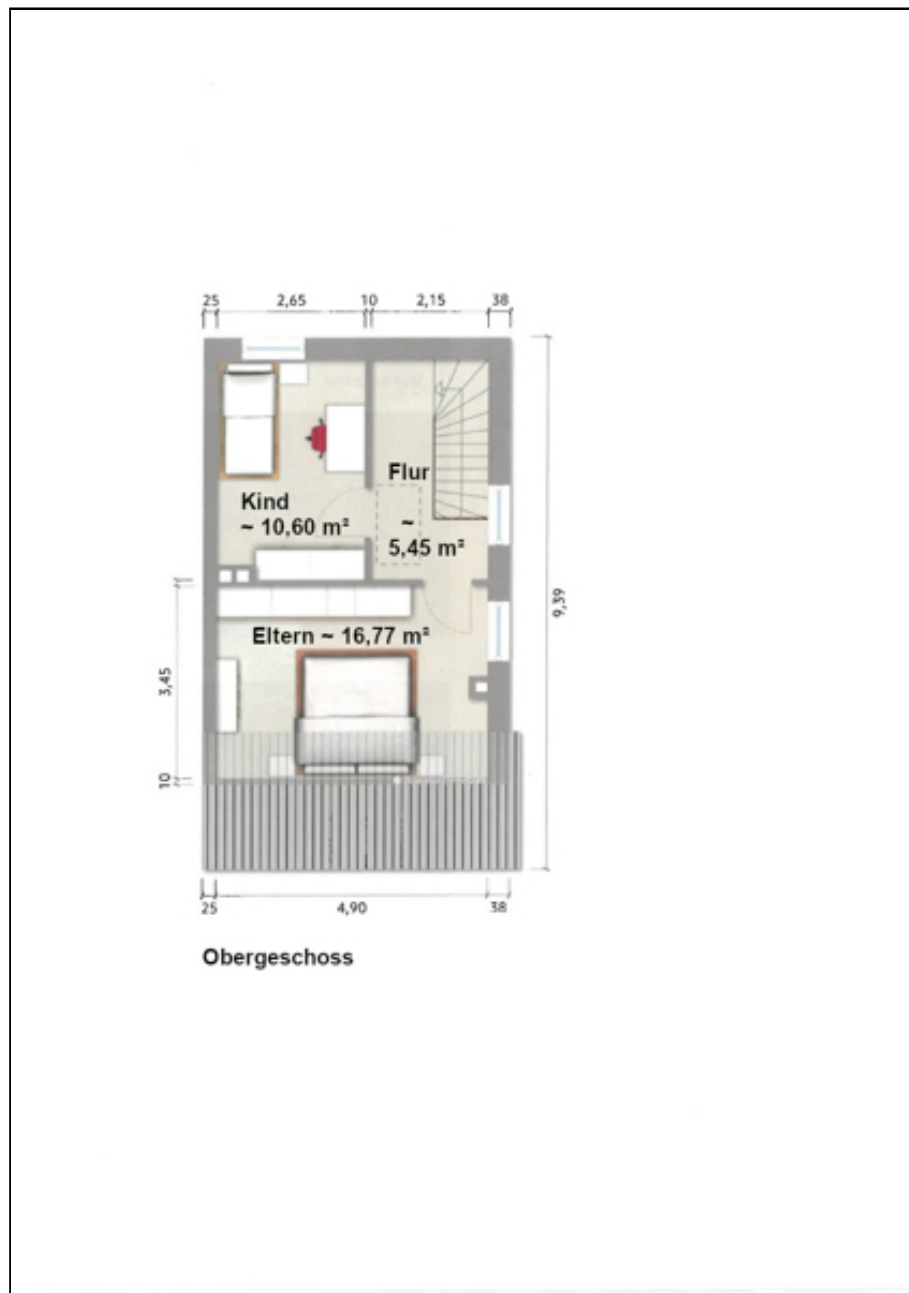
Hobbykeller



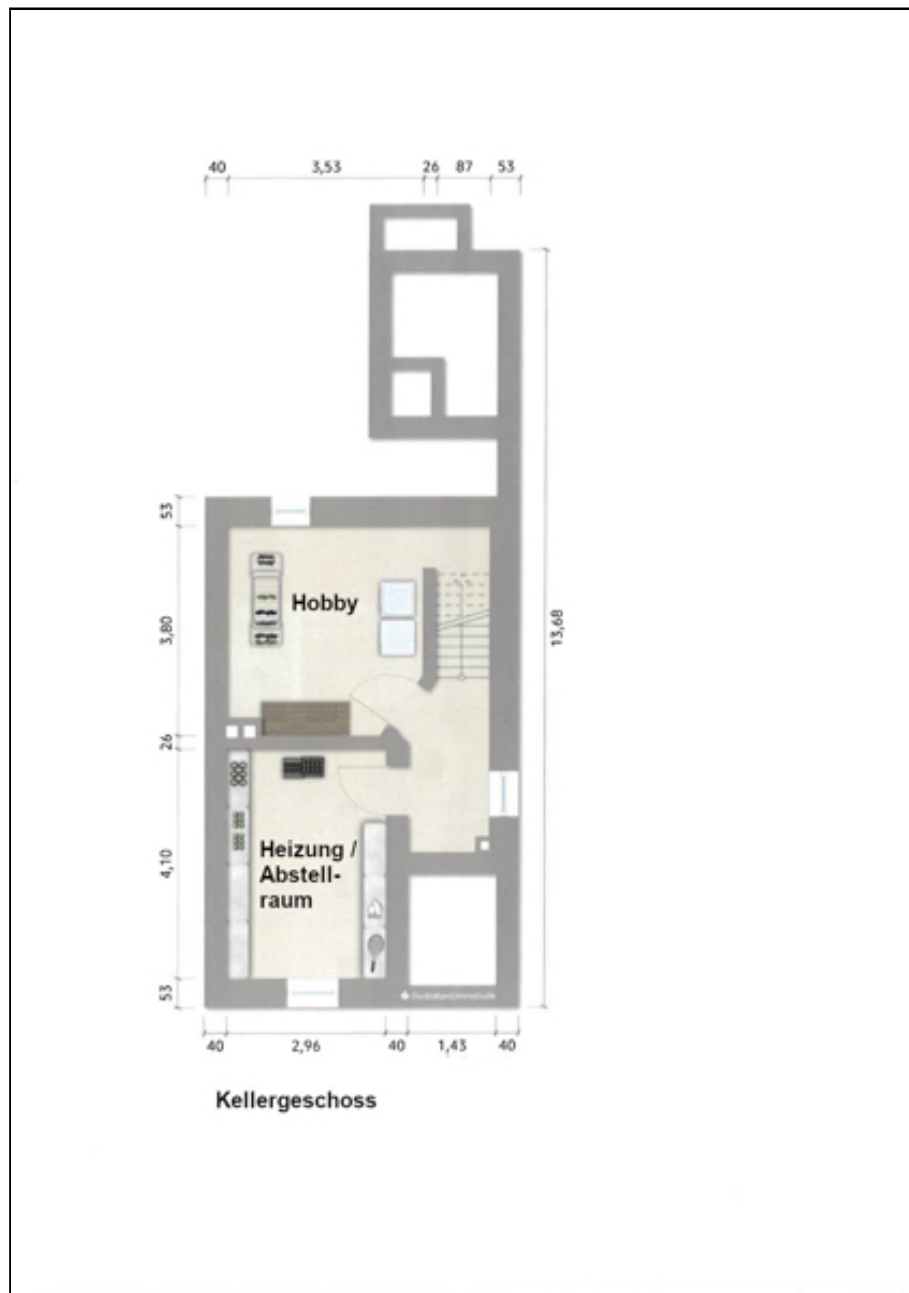
Heizungskeller



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss

Unsere Angebote erfolgen gemäß der uns vom Auftraggeber erteilten Auskünfte. Sie sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.